



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

İMAR BARIŞI



İmar Barışı Nedir ?

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek bu yapıların kayıt altına alınması ve böylece bu yapıların imar sorunlarının çözülmesidir.

- ❖ İmar Barışı işlemleri, 3194 sayılı **İmar Kanununa eklenen** Geçici 16. Madde, «*Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar*» ve Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün yayımladığı 2018/8 (1787) nolu Genelge kapsamında yürütülmektedir.
- ❖ İmar Barışından faydalanmak için Yapı Kayıt Belgesi alınması şarttır.

- ❖ Yapı Kayıt Belgesi 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için alınabilir.
- ❖ Yapı kayıt belgesi müracaatları 31.10.2018 tarihine kadar yapılacaktır.
- ❖ Yapı kayıt belgesi bedeli 31.12.2018 tarihine kadar ödenebilecektir.
- ❖ Başvurular malik veya vekilinin beyanına göre e-Devlet üzerinden yapılır.
- ❖ Yapı kayıt belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın emlak değeri ile yapı yaklaşık maliyeti toplamı üzerinden hesaplanan bedelin konutlarda %3'ü, ticaretle % 5'i olacak şekilde hesaplanır.

- ❖ Yapıya su, elektrik ve doğalgaz bağlanmasını sağlar.
- ❖ Yapı hakkında İmar Kanunu'na göre alınmış yıkım kararları ve idari para cezaları iptal edilir.
- ❖ Yapı Kayıt Belgesi aldıktan sonra maliklerin tamamının muvafakati alınmak suretiyle ve yapı kayıt belgesi için ödenen bedel kadar ilave bir ödeme yaparak, tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir.
- ❖ Hazineye (özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler hariç) ve Belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapıların malikleri Yapı Kayıt Belgesi almak suretiyle arsalarını rayiç değer üzerinden satın alabilirler.

- ❖ Yapı kayıt belgesi yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir.
- ❖ Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır.
- ❖ Yapı kayıt belgesi İmar açısından ekstra bir hak sağlamaz, müktesep hak oluşturmaz.

İMAR BARIŞINDAN FAYDALANAMAYACAK YAPILAR

- ❖ Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar,
- ❖ Hazineye ait olup sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar, (Tahsisi yapılmamış fakat planda sosyal donatı olarak ayrılan araziler üzerinde bulunan yapılar ve yola tecavüzlü olan yapılar için YKB alınabilmektedir.)
- ❖ 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde yer alan yapılar,
- ❖ İstanbul tarihi yarımada içinde yer alan yapılar,
- ❖ 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi alanda yer alan yapılar,

kapsam dışı kalmaktadır.

- ❖ Başvurular, başvuru sahibinin beyanına göre e-Devlet üzerinden yapılacaktır.

e - Devlet Üzerinden Yapılacak Müracaatta Gereken Bilgiler

- 1) e - Devlet şifresi.
- 2) Cep telefonu numarası.
- 3) Varsa e-posta adresi.
- 4) Beyan edilecek yapının adresi.
- 5) Tapusu varsa ada ve parsel bilgileri.

- 6) Toplam inşaat alanı (karma kullanım varsa konutların ve ticari birimlerin ayrı ayrı toplam alanları (m²) yazılacaktır.)
- 7) Yapıdaki konut ve ticari birim sayısı.
- 8) Arsa/Arazinin emlak vergi birim değeri (TL/m²) (İlgili belediyesinden veya belediyenin web sayfasından alınabilecektir.)
- 9) Yapının bulunduğu arsanın alanı; varsa tapudaki alan yoksa beyan edilecek alan (m²).

10) Yapı sınıfı (sistemin sunacağı aşağıdaki seçeneklerden seçilecek).

- 1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m²
- 2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m²
- 3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m²
- 4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m²
- 5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m²
- 6) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,”
- 7) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m²,”
- 8) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m²

11) İmar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi.

12) Yapıyı gösteren ve aykırılık kısmını gösteren birer adet fotoğraf. (Fotoğrafların dosya formatı .jpg, .jpeg veya .png olmalıdır.)

- ❖ Yapı kayıt belgesi başvurusu; yapının tamamının ruhsatsız veya iskansız olması durumunda tüm yapı için, iskanlı olup da sonradan aykırılık yapılmış ise sadece aykırılığın bulunduğu bağımsız bölüm için yapılacaktır.
- ❖ Yapının tamamı için düzenlenecek Yapı Kayıt Belgesi bedelinden malikler eşit olarak sorumludur. Toplam bedeli bir malikin ödemesi durumunda diğer maliklerden kendi paylarına düşen kısmı talep edebilecektir.
- ❖ Başvurular e-Devlet üzerinden yapılacağından e-Devlet şifresi olmayanlar Ptt şubelerinden alacaktır.
- ❖ TC kimlik no ve e-Devlet şifresi ile giriş yapılabilir.

Arsa emlak vergi değeri hesaplanırken;

- ❖ Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturma alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden
- ❖ Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden
- ❖ Hisseli taşınmazlarda, yapı malikine ait hisse oranı üzerinden, hesaplama yapılır.

- ❖ Sistem üzerinden, yapıya ait tüm bilgiler (il, ilçe, Mahalle, Cadde/Sokak ve Bina Numarası gibi bilgiler) girilecektir.
- ❖ Yapıya ait bilgiler kısmında; aykırılığın kapsamı seçilecek; aykırılık bağımsız bölüm mü? Yapının tamamı mı? Enerji Üretim Tesisi mi? Bu üç seçenekten biri seçilecektir.
- ❖ Arsa emlak vergisi birim değeri ilgili belediyesinden veya belediye web sayfasından temin edilecektir.
- ❖ Arsa yüzölçümü tapu var ise tapudan, tapu yok ise vatandaş tarafından beyan edilecektir.
- ❖ İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmayacaktır.

- ❖ Binanın katları hesap edilirken bodrum katlar da hesaba katılacaktır.
- ❖ Yapıya Ait Fotoğraflar kısmına yapıya ait cephenden veya aykırılığı gösterecek şekilde çekilmiş en az 1 adet en fazla 2 adet fotoğraf eklenecektir.
- ❖ Yapı kayıt belgesi bedeli, sistem tarafından istenilen bilgiler doğrultusunda otomatik olarak hesaplanacaktır. Başvuru sahibinin hesap yapmasına gerek yoktur.
- ❖ Başvuru işlemi tamamlandıktan sonra, tüm başvurular sistemden takip edilebilecektir.

- ❖ Başvuru işleme alındıktan sonra ödeme işlemini yapana kadar başvuru iptal edilebilecek veya güncellenebilecektir.
- ❖ Ödeme işlemi cep telefonuna gönderilecek bilgiler doğrultusunda banka, ptt veya mal müdürlüklerine yapılacaktır.
- ❖ Ödeme işlemini takiben belgeniz düzenlenmiştir şeklinde cep telefonuna gelen mesajdan sonra e-Devlet üzerinden barkodlu Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir.
- ❖ Yapı kayıt belgesi düzenlenirken yalan beyanda bulunduğu tespit edilenler hakkında suç duyurusunda bulunulacak ve belgesi iptal edilecektir.

- ❖ Yapı Kayıt Belgesi bedeli eksik olarak ödenmiş ise müracaat sahibince e-Devlet üzerinden gerekli düzeltme işlemi yapılabilecek olup, eksik olan meblağın ilgisince ödenmemesi halinde verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilecektir.
- ❖ Yapı Kayıt Belgesi bedeli fazla ödenmiş ise, fazla ödenen kısmın iadesi için Müdürlüğe başvurulacak. Müdürlükçe yapı mahallinde inceleme yapıp müracaat sahibine iade edilecek tutar belirlenecektir.

ALIŞVERİŞ KOMPLEKSİ, HASTANE, OTEL, FABRİKA, İMALATHANE VE BENZERİ YAPILARDAKİ YKB BAŞVURU SÜRECİ

- ❖ Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m² ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m²'den hesap edilir.

Teşekkürler...